

税制議論は新たなステージへ 中古住宅市場活性化が焦点

長期優良住宅の普及に期待

国民の住宅事情を見ると、一般的なサラリーマン世帯にとっては容易に手が届きにくくなっている。住宅価格の高騰がその直接的な要因である。昨年末の税制改正大綱では、子育て世帯等が新築や買い取り再販で住宅を購入する際に住宅ローン減税の借入限度額が上乗せされた。2025年限りの措置だ。既存住宅のリフォームに係る特例措置も25年限りの措置として子育て世帯等が手掛ける子育て対応改修工事も加わった。これら住宅税制に長く携わっている自由民主党の宮沢洋一参議院議員に聞いた。

(聞き手・中野淳、写真・佐藤順真)

住宅政策 特集

—24年末の税制改正大綱で住宅ローン減税が継続となりました。その振り返りと、今後の方向性について伺います。

「住宅ローン減税については、住宅政策は子育て世帯を中心に配慮が必要だ」という議論になり、24年末の税制改正において住宅ローン減税をさらに1年間延長することになりました。大きな流れから申し上げますと、住宅ローン控除は消費税が5%から8%に、8%から10%に上げる中で住宅の駆け込み購入と、その後の反動減の対策をしなければならぬというところで、住宅ローン控除の限度額をかなり引き上げました。その一方で、消費税について、ある程度一段落し、その影響が上がり、仕入れが上昇している。

響がなくなってきたところで、それを従来のベースにどのよう引き下げていくかの議論が行われて、経済状況などを勘案しながら対応しました。そういう意味で25年末には新しい形の住宅ローン減税というものを考えなければならぬと思っています。その観点はいくつかあります。住宅購入というのは大きな消費額であり、日本の消費のけん引役だと思っています。経済対策をする際には住宅ローン控除の限度額条件を緩めることで景気を刺激することが必要になります。

ただ、現状で言えば、それほど限度額を引き上げる必要はないと思っています。景気悪化などをどのように利用していくべき

ます。ただ、そうした仕入れ値が上がっているものの、販売価格にそれが転嫁できている珍しい業界が住宅・不動産業界であるとも思っています。

しかし、土地価格が上がっていることに加え、資材価格や労務費などが上昇し、住宅の価格上昇につながっています。それを踏まえ、どのように対応していくべきか。一つの新たな視点としては、戸建て住宅だけでなく、分譲マンションを含めて中古住宅市場を活性化させていくことが重要になっていくと思います。新築の戸建て住宅、新築の分譲マンションが相当に高くなっている中で、既存住宅をどのように利用していくべき

来のライフステージの変化に対応できる住戸にするとか、マンションという資産価値を維持する管理の信用度みたいなものをしっかりと格付けすることも必要ではないでしょうか。分譲マンションの長期優良住宅の認定基準を緩和するなど一考か

海外においては、築100年などの築古の住宅が今もって流通され、使われています。地震の多い米カリフォルニア州でも建て替えるよりもリノベーションによって価値を上げて売買され、住み継がれています。そういう感覚・意識を醸成していくことも必要だろうと感じています。

—日銀の金融政策の変更に伴い金利の上昇だけでなく物価も上昇傾向が続いている中で、住宅価格が下落に向かうことは考えづらいところです。その観点から踏まえて分譲住宅市場を俯瞰しますと、早めに住宅を購入するインセンティブが働いているように感じます。

「金利の上昇だけでなく物価も上昇傾向が続いている中で、住宅価格が下落に向かうことは考えづらいところです。その観点から踏まえて分譲住宅市場を俯瞰しますと、早めに住宅を購入するインセンティブが働いているように感じます。」

競争力を維持し続ける品質カギ

「24年末の税制改正大綱で住宅ローン減税が継続となり、今後の方向性について伺います。」

「住宅ローン減税については、住宅政策は子育て世帯を中心に配慮が必要だ」という議論になり、24年末の税制改正において住宅ローン減税をさらに1年間延長することになりました。大きな流れから申し上げますと、住宅ローン控除は消費税が5%から8%に、8%から10%に上げる中で住宅の駆け込み購入と、その後の反動減の対策をしなければならぬというところで、住宅ローン控除の限度額をかなり引き上げました。その一方で、消費税について、ある程度一段落し、その影響が上がり、仕入れが上昇している。

かを勘案しながら25年末に議論される税制改正大綱で結論を出していきたいと思っています。①景気対策としての対応、②住宅価格が相当に高額になっている現状、③中古住宅市場をさらに活性化させるにはどうすべきか。今年末の議論には、このような視点が必要だと思っています。耐震性や省エネ性能などを充実させて住宅の質を上げる長期優良住宅の普及をどのよう

「私は長期優良住宅という制度を作った側の人間なので愛着のある制度であるし、大変重要な政策だと思っています。長期優良住宅は、戸建て住宅は普及してきているとの認識です。その一方で分譲マンションは、なかなか普及していると言いきれないでしょう。」

分譲マンションの長期優良住宅がもっと普及するようにしなければなりません。長期優良住宅の基準が戸建て住宅中心に実は作ってしまったのではないかと反省も私自身は感じています。分譲マンションの安全・安心はもちろん、将

「技術の進展により最近では、家庭用蓄電池も充実してきました。その分のコストはかかりますが、環境にやさしい住宅が登場しています。戸建て住宅については、CO2排出量を今の技術で相当に減らすことができます。その一方で、マンションの場合、例えば、専有部と共用部の全てを太陽光発電でまかなうことは難しく、ゼロエミッション化を実現させるに向けて今後の課題の一つでしょう。」

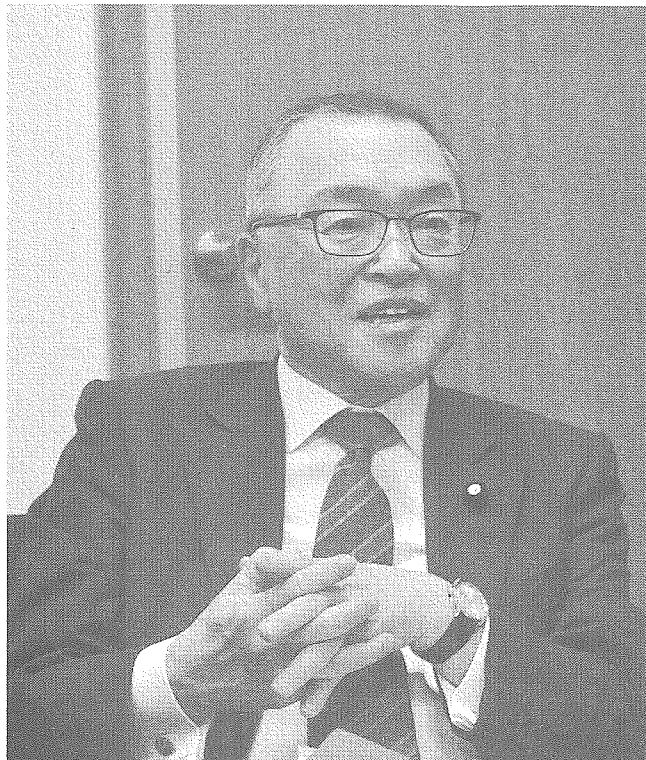
—国民に住まいを提供するディベロッパーや住宅メーカーに対して注文すべきことはありますか。

「東京や大阪などの大都市部にとどまらず、地方においても分譲マンションが多く供給されるようになりましたが、築年数が経過したマンションが増加している中で、国会ではマンションを建て替えるやすくなる法改正を予定しています。これはこれで大切なことではあります。しかし、建て替えずに耐震性や住宅性能を上げて資産価値を守ることもできますね。リノベーションはその一つ。建て替えないで、その時々建築基準法に適合させて、その時々の変化に対応してリノベーションをすることも重要であると思っています。」

海外においては、築100年などの築古の住宅が今もって流通され、使われています。地震の多い米カリフォルニア州でも建て替えるよりもリノベーションによって価値を上げて売買され、住み継がれています。そういう感覚・意識を醸成していくことも必要だろうと感じています。

—日銀の金融政策の変更に伴い金利の上昇だけでなく物価も上昇傾向が続いている中で、住宅価格が下落に向かうことは考えづらいところです。その観点から踏まえて分譲住宅市場を俯瞰しますと、早めに住宅を購入するインセンティブが働いているように感じます。

「金利の上昇だけでなく物価も上昇傾向が続いている中で、住宅価格が下落に向かうことは考えづらいところです。その観点から踏まえて分譲住宅市場を俯瞰しますと、早めに住宅を購入するインセンティブが働いているように感じます。」



宮沢洋一氏に聞く
自由民主党 参議院議員

「私は長期優良住宅という制度を作った側の人間なので愛着のある制度であるし、大変重要な政策だと思っています。長期優良住宅は、戸建て住宅は普及してきているとの認識です。その一方で分譲マンションは、なかなか普及していると言いきれないでしょう。」

分譲マンションの長期優良住宅がもっと普及するようにしなければなりません。長期優良住宅の基準が戸建て住宅中心に実は作ってしまったのではないかと反省も私自身は感じています。分譲マンションの安全・安心はもちろん、将

「技術の進展により最近では、家庭用蓄電池も充実してきました。その分のコストはかかりますが、環境にやさしい住宅が登場しています。戸建て住宅については、CO2排出量を今の技術で相当に減らすことができます。その一方で、マンションの場合、例えば、専有部と共用部の全てを太陽光発電でまかなうことは難しく、ゼロエミッション化を実現させるに向けて今後の課題の一つでしょう。」

—国民に住まいを提供するディベロッパーや住宅メーカーに対して注文すべきことはありますか。

「東京や大阪などの大都市部にとどまらず、地方においても分譲マンションが多く供給されるようになりましたが、築年数が経過したマンションが増加している中で、国会ではマンションを建て替えるやすくなる法改正を予定しています。これはこれで大切なことではあります。しかし、建て替えずに耐震性や住宅性能を上げて資産価値を守ることもできますね。リノベーションはその一つ。建て替えないで、その時々建築基準法に適合させて、その時々の変化に対応してリノベーションをすることも重要であると思っています。」

海外においては、築100年などの築古の住宅が今もって流通され、使われています。地震の多い米カリフォルニア州でも建て替えるよりもリノベーションによって価値を上げて売買され、住み継がれています。そういう感覚・意識を醸成していくことも必要だろうと感じています。

—日銀の金融政策の変更に伴い金利の上昇だけでなく物価も上昇傾向が続いている中で、住宅価格が下落に向かうことは考えづらいところです。その観点から踏まえて分譲住宅市場を俯瞰しますと、早めに住宅を購入するインセンティブが働いているように感じます。

「金利の上昇だけでなく物価も上昇傾向が続いている中で、住宅価格が下落に向かうことは考えづらいところです。その観点から踏まえて分譲住宅市場を俯瞰しますと、早めに住宅を購入するインセンティブが働いているように感じます。」